

GK EJENDOMME ApS

Vandmanden 10 B
9200 Aalborg SV

CVR-nr. 27 15 02 92

Årsrapport for 2022
(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20. juni 2023

Gert Kjæhr
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for GK EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 20. juni 2023

Direktion

Gert Kjæhr
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i GK EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for GK EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Løgstør, den 20. juni 2023

Danrevi Løgstør
Godkendt revisionsinteressentskab
CVR-nr. 10 01 96 99

Jens H. Hedegaard
Registreret revisor
MNE-nr. mne545

Selskabsoplysninger

Selskabet

GK EJENDOMME ApS
Vandmanden 10 B
9200 Aalborg SV

Telefon: 96314660

CVR-nr.: 27 15 02 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 12. maj 2003

Regnskabsår: 20. regnskabsår

Hjemsted: Aalborg

Direktion

Gert Kjæhr, direktør

Revisor

Danrevi Løgstør
Godkendt revisionsinteressentskab
Østerbrogade 19
9670 Løgstør

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark
Grønnegade 4
9300 Sæby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af at opkøbe og renovere ejendomme samt udlejning af disse ejendomme, lejligheder og huse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 886.618, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 8.776.540.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af den forventede salgpris jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GK EJENDOMME ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgåede kontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendomme kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 vurderet af det uafhængige Advokatfirma Kasper Ørtoft, som har specialiseret sig indenfor fast ejendom.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.790.646	1.986.246
Personaleomkostninger	1	<u>-119.121</u>	<u>-221.426</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.671.525	1.764.820
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>0</u>	<u>25.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.671.525	1.789.820
Finansielle indtægter		4.531	20
Finansielle omkostninger	3	<u>-537.310</u>	<u>-635.555</u>
Resultat før skat		1.138.746	1.154.285
Skat af årets resultat	4	<u>-252.128</u>	<u>-117.980</u>
Årets resultat		<u>886.618</u>	<u>1.036.305</u>
Overført resultat		<u>886.618</u>	<u>1.036.305</u>
		<u>886.618</u>	<u>1.036.305</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	5	<u>39.950.000</u>	<u>41.250.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>39.950.000</u>	<u>41.250.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>39.950.000</u>	<u>41.250.000</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		10.269	10.269
Andre tilgodehavender		49.893	1.870
Periodeafgrænsningsposter		<u>121.841</u>	<u>56.064</u>
Tilgodehavender		<u>182.003</u>	<u>68.203</u>
Likvide beholdninger		<u>600.716</u>	<u>252.936</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>782.719</u>	<u>321.139</u>
Aktiver i alt		<u>40.732.719</u>	<u>41.571.139</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>8.651.540</u>	<u>7.764.922</u>
Egenkapital		<u>8.776.540</u>	<u>7.889.922</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.064.091</u>	<u>1.978.371</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.064.091</u>	<u>1.978.371</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>12.490.955</u>	<u>15.700.189</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>12.490.955</u>	<u>15.700.189</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	585.847	476.929
Banker		1.554.608	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		121.497	152.615
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.221.391	14.457.495
Selskabsskat		173.730	183.820
Anden gæld		<u>744.060</u>	<u>731.798</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>17.401.133</u>	<u>16.002.657</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>29.892.088</u>	<u>31.702.846</u>
Passiver i alt		<u>40.732.719</u>	<u>41.571.139</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	7.764.922	7.889.922
Årets resultat	0	886.618	886.618
Egenkapital 31. december 2022	<u>125.000</u>	<u>8.651.540</u>	<u>8.776.540</u>

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	118.017	120.267
Pensioner	0	100.000
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.104</u>	<u>1.159</u>
	<u>119.121</u>	<u>221.426</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>0</u>	<u>25.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>25.000</u>
	<u>0</u>	<u>25.000</u>
	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	280.076	276.243
Andre finansielle omkostninger	249.912	351.734
Rentetillæg selskabsskat	<u>7.322</u>	<u>7.578</u>
	<u>537.310</u>	<u>635.555</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	166.408	176.242
Årets udskudte skat	<u>85.720</u>	<u>-58.262</u>
	<u>252.128</u>	<u>117.980</u>

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	35.440.570
Tilgang i årets løb	2.600.000
Afgang i årets løb	<u>-3.900.000</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>34.140.570</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	<u>5.809.430</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>5.809.430</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>39.950.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af et uafhængigt advokatfirma specialiseret indenfor fast ejendom.

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>16.177.118</u>	<u>13.076.802</u>	<u>585.847</u>	<u>9.566.622</u>
	<u>16.177.118</u>	<u>13.076.802</u>	<u>585.847</u>	<u>9.566.622</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet GK Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen Vandmanden 10B, Aalborg SV er sat til sikkerhed for lån til kreditforening.
Nominel restgæld på lånet 31/12-2022 t.kr. 680

Ejendommen Sæbygårdvej 15, Sæby er sat til sikkerhed for lån i kreditforening.
Nominel restgæld på lånet 31/12-2022 t.kr. 688

Ejendommen Krystalgade 2, Sæby er sat til sikkerhed for lån i kreditforening.
Nominel restgæld på lånet 31/12-2022 t.kr. 5.287

Ejendommen Annebergvej 13, 1.tv. Aalborg er sat til sikkerhed for lån i kreditforening.
Nominel restgæld på lånet 31/12-2022 t.kr. 1.515

Ejendommen Algade 15B, Sæby er sat til sikkerhed for lån i kreditforening.
Nominel restgæld på lånet 31/12-2022 t.kr. 1.201

Ejendommen Gl. Aalborgvej 33, Sæby er sat til sikkerhed for lån i kreditforening.
Nominel restgæld på lånet 31-12-2022 t.kr. 1.245

Ejendommen Apotekervænget 8, Sæby er sat til sikkerhed for lån i kreditforeningen.
Nominel restgæld på lånet 31-12-2022 t.kr. 2.460.